Bebauungsplan „Schulstraße“ in Horb a.N. - Nordstetten

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis der Planaufstellung

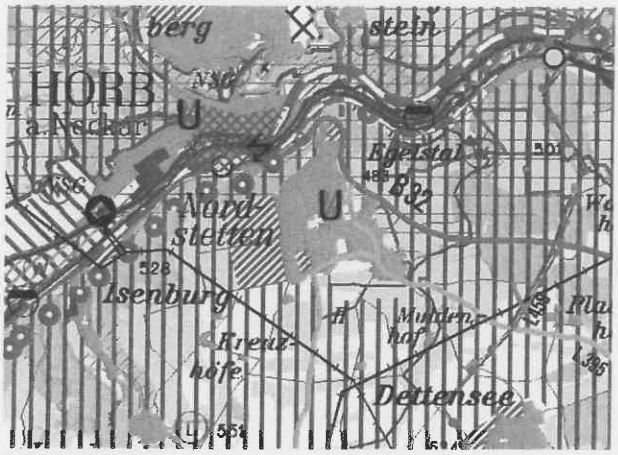
Die Ortschaft Nordstetten bietet sich aufgrund der guten Nähe zur Kernstadt und zur Autobahn sowie der vorhandenen Grundversorgung (Metzger und Bäcker) an, neue Wohnbauplätze auszuweisen. Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich in direkter Nähe zu Schule und Kindergarten und in fußläufiger Entfernung zu verschiedenen Nahversorgungseinrichtungen. Die verkehrliche Erschließung des Gebiets ist bereits vorhanden und voll ausgebaut. Durch das Plangebiet wird die dortige einseitige Bebauung arrondiert. Das Plangebiet befindet sich auf einem sehr großen Grundstück auf dem sich ebenfalls die örtliche Grundschule, eine Ganztagsbetreuung und ein Kindergarten befinden. Auf einem Teilbereich des Plangebiets stand eine Asylbewerberunterkunft. Dieses wurde bereits vor ein paar Jahren abgerissen.

Die ursprünglich im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche vorgesehene Fläche wird aufgrund der allgemeinen Entwicklung des Platzbedarfes von Kindergärten und Schulen nicht voll ausgenutzt werden. Weiterhin steht die Fläche der ehemaligen Asylbewerberunterkunft nun anderen Nutzungen zur Verfügung. Um eine Innenentwicklung für Wohnbaufläche für die Ortschaft Nordstetten zu ermöglichen und zu sichern soll ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt werden
Die Flächen befinden sich komplett im Eigentum der Stadt und sind daher sofort vermarktbar.

2. Entwicklung aus der übergeordneten Planung

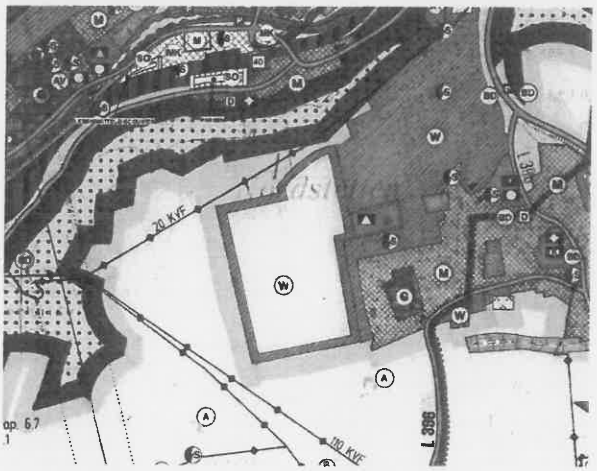
2.1. Regionalplan

Im Regionalplan 2015 des Regionalverbands Nordschwarzwald ist das Plangebiet als „Siedlung Bestand“ dargestellt.



2.2 Flächennutzungsplan

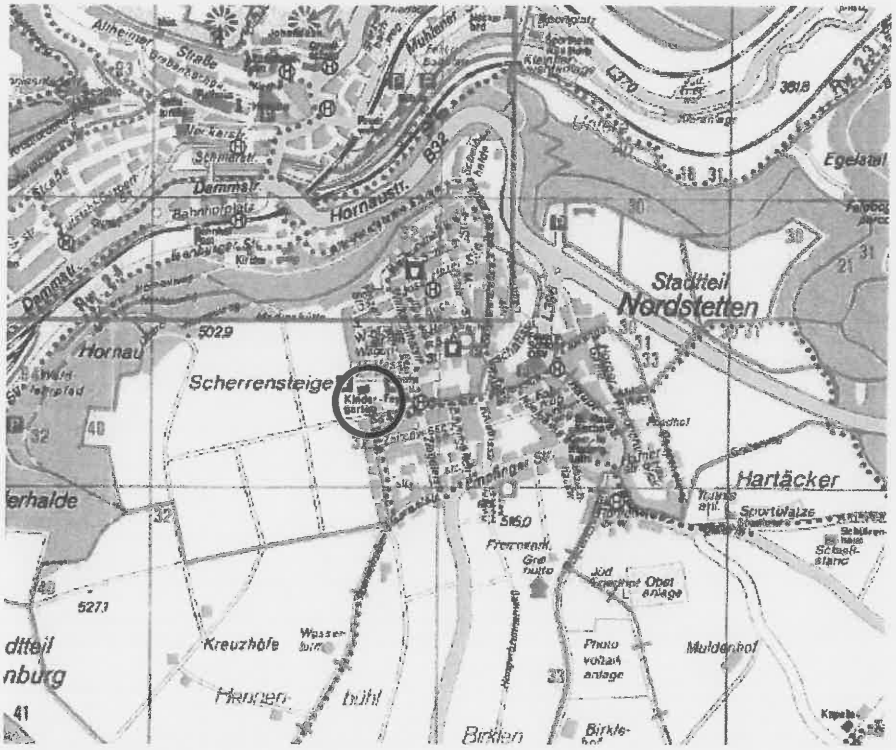
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Horb am Neckar ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt.



2.3 Schutzgebiete

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen

3. Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets



Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich detailliert aus den Planunterlagen.
Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Teilorts Nordstetten. Es umfasst eine Fläche von ca. 2054m². Der Geltungsbereich liegt auf einem großen Grundstück auf dem sich die örtliche Grundschule, der Hort sowie ein Kindergarten befinden. Im Norden grenzt der Kindergarten an. Im Osten liegen der Hort sowie die örtliche Grundschule mit Turn- und Festhalle. Im Süden grenzt es direkt an die einseitig bebaute Schulstraße und im Westen an das freie Feld.

Der Geltungsbereich beinhaltet einen Teilbereich des Grundstücks Flst-Nr. 293
Er wird begrenzt
Im Norden: durch einen Teilbereich des Grundstücks Flst-Nr. 293
Im Osten: durch einen Teilbereich des Grundstücks Flst-Nr. 293
Im Süden: durch einen Teilbereich des Grundstücks Flst-Nr. 193 (Schulstraße)
Im Westen: durch einen Teilbereich des Grundstücks Flst-Nr. 293

Von einer erheblichen Vorbelastung der Fläche wird nicht ausgegangen.

Im Süden grenzt der Bebauungsplan „Zeitenwiesen" an das Plangebiet an. Im Norden und Osten befindet sich Innenbereichsfläche gem. § 34 BauGB.

4. Ziel der Planung

Mit dem Bebauungsplan "Schulstraße" sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für ein kleines Baugebiet mit 4 Bauplätzen für Einfamilienhäuser geschaffen werden.
Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die südlich angrenzende Schulstraße. Die Ver- und Entsorgung mit Frischwasser bzw. Schmutzwasser erfolgt über den im Westen angrenzenden Feldweg. Von diesem wird parallel zur Schulstraße im Norden der Grundstücke Frischwasserleitungen und ein Abwasserkanal verlegt. Parallel zu den Frischwasserleitungen und dem Schmutzwasserkanal wird in diesen Graben ein Rigolensystem für die Versickerung des Oberflächenwassers eingebracht.

5. Auswirkung der Planung

- Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen

Lärmemissionen gehen lediglich von den angrenzenden Einrichtungen für Kinder und Jugendliche aus (Kindergarten, Schule, Spielplatz). Diese Emissionen sind in einem allgemeinen Wohngebiet zu dulden. Von weiteren Emissionen wird nicht ausgegangen.

- Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und einer festgesetzten Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 qm wird auf einen Umweltbericht verzichtet.

- Eingriff- Ausgleichsbilanzierung (gemäß § 1a BauGB)

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und einer festgesetzten Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 qm wird auf eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

- Schutzgebiete und Artenschutz

Im Bereich des Plangebietes und in der näheren Umgebung befinden sich keine ausgewiesenen FFH- oder Vogelschutzgebiete. Mit einer Beeinträchtigung ist daher nicht zu rechnen.
Mit dem Vorkommen von artgeschützten Tieren im Plangebiet wird aufgrund der Bestandssituation an Gebäuden und Freiflächen nicht gerechnet.
Im Bereich des Plangebiets und in der näheren Umgebung befinden sich keine ausgewiesenen § 32-Biotope. Mit einer Beeinträchtigung ist daher nicht zu rechnen.

9. Städtebauliche Kenndaten

	qm	%
Baufläche	1.158	56
Garagenbaufläche	50	2
Gartenfläche	846	42
Gesamtfläche (entspricht Geltungsbereich)	2.054	100

10. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches sind nicht geplant.

11. Kosten

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens werden durch den Erlös der Bauplatzverkäufe gedeckt.

12. Verfahren

Die Voraussetzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren liegt vor:
Es handelt sich um eine Innenbereichsentwicklung in einem bereits vollständig erschlossenen und bebauten Bereich. Der Geltungsbereich ist abgesehen von den westlich angrenzenden Ackerflächen vollständig von Siedlungs- und Verkehrsflächen umgeben.

Der Bebauungsplan „Schulstraße" weist für diesen Bereich Allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des o. g. Bebauungsplans angepasst. Beabsichtigt ist die Ausweisung als „Wohnbaufläche".

Die weiteren Zulässigkeitsvoraussetzungen für das Verfahren nach §13a BauGB sind ebenfalls erfüllt:

- Das Vorhaben erfordert keine Plicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem UVPG oder Landesrecht.

- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten vor.

Aufgestellt:
Horb a.N., den 10.03.2015
Fachbereich Stadtentwicklung

A. Hofmann
Anna Hofmann

Peter Klein

Ausgefertigt:
Horb a.N., den 24.06.2015
Bürgermeisteramt

GROSSE KREISSTADT FB HORB AM NECKAR

Jan Zeitler
Bürgermeister